

öffentliche Sitzung

Federführend: 2.1 - Bauleitplanung	AZ: Berichtersteller/-in: Herr Richter
Beratungsfolge: Datum Gremium 25.03.2010 Ausschuss für Stadtentwicklung	
<p>Bebauungsplan Nr.317 - Hoengen-Mitte hier: a) Billigung des Bebauungsplanes Nr.317 - Hoengen-Mitte - b) Beschluss über die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und Behördenbeteiligung</p>	

Gez.

Sonders

Bürgermeister

Erster Beigeordneter

Techn. Dezernent

Kämmerer

Pers. Referent des BM

Beschlussvorschlag:

- a) Billigung des Bebauungsplanes Nr. 317 - Hoengen-Mitte -
- b) Beschluss über die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und Behördenbeteiligung

Darstellung der Sachlage:

Lage des Plangebiets

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 317 – Hoengen-Mitte - liegt im Stadtteil Hoengen (**Anlage 1**), an der Jülicher Strasse Ecke Goethestrasse und hat eine Größe von ca. 0, 82 ha.

Planerische Rahmenbedingungen

Der Rat der Stadt Alsdorf hat am 12.01.2010 den Aufstellungsbeschluss gefasst. Dieser wurde am 13.01.2010 öffentlich bekannt gemacht.

Der GEP - Gebietsentwicklungsplan - stellt für die Fläche des Plangebietes ASB - "Allgemeiner Siedlungsbereich" dar.

Der Flächennutzungsplan 2004 stellt für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.317 - Hoengen Mitte - "Gemischte Bauflächen" dar.

Das Plangebiet liegt außerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplanes II.

Anlass und Ziel der Planung

Seit der Aufgabe des Standortes einer Autofirma in Hoengen, ist die ehemalige Firmenfläche eine innerstädtische Brache. Mit der Absicht der Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters sowie eines Drogeriefachmarktes wird die Fläche wieder einer geordneten Nutzung zugeführt. Damit von diesem Standort jedoch keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche der Stadt Alsdorf oder anderer Gemeinden ausgehen, ist die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 317 -Hoengen-Mitte- erforderlich. Dieser schreibt den Einzelhandel in seiner genehmigten Form fest und begrenzt somit mögliche Geschäftserweiterungen sowie Neuansiedlungen anderer Einzelhandelsnutzungen.

Darüber hinaus verfolgt der Bebauungsplan Nr. 317 - Hoengen Mitte – (**Anlage 2**) das Ziel, an einer städtebaulich integrierten Lage Trading down Effekte zu unterbinden. Durch die Ansiedlungen von solchen „Vergnügungsstätten“ sind städtebaulich unerwünschte und strukturverändernde Auswirkungen auf die unmittelbare Umgebung zu befürchten. Demnach sind für eine städtebauliche Entwicklung und Ordnung gemäß § 1 Abs. 3 BauGB einschränkende Nutzungsfestsetzungen zu treffen, die Vergnügungsstätten ausschließen, um die zu befürchtenden negativen Entwicklungstendenzen zu verhindern. In den textlichen Festsetzungen (**Anlage 3**) werden Glücksspielhallen sowie Sexshops ausgeschlossen.

Die strukturverändernden Auswirkungen von Vergnügungsstätten sowie Verkaufsräumen und Verkaufsflächen, deren Zweck auf den Verkauf von Artikeln mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, dürfen nicht unterschätzt werden. Nutzungen dieser Art weisen in der Regel höhere Flächenproduktivitäten (Umsatz pro Quadratmeter Betriebsfläche) und damit eine bessere Ertragssituation auf, als Betriebe des Facheinzelhandels. Vor dem Hintergrund der rezessiven wirtschaftlichen Situation, rückläufiger Konsumausgaben und des damit einhergehenden Umsatzrückganges bei dem ansässigen Facheinzelhandel muss zukünftig mit Geschäftsaufgaben gerechnet werden. Bei Geschäftsaufgaben scheitern adäquate Nachfolgenutzungen vielfach daran, dass Betreiber von Vergnügungsstätten und einschlägigen Einzelhandelsbetrieben (z. B. wie Spielhallen), aufgrund der oben dargelegten günstigeren wirtschaftlichen Ausgangssituation, in der Lage sind, höhere Mieten zu zahlen als die üblichen Facheinzelhandelsbetriebe. Es muss also damit gerechnet werden, dass eine derartige Entwicklung auch im Planbereich zu befürchten ist.

Der Bebauungsplan Nr. 317 verfolgt das städtebauliche Ziel, eine innerstädtischen Brache wieder einer geordneten Nutzung zuzuführen. Um eine solche geordnete Nutzung zu gewährleisten, ist es notwendig, die Art der Nutzung im Geltungsbereich des

Bebauungsplanes Nr. 317 in drei Teile zu gliedern. Die **sonstigen Sondergebiete SO 1 und SO 2 mit der Zweckbestimmung Ladengebiet gemäß §11 Abs. 2 BauNVO** dienen vorwiegend der Unterbringung von Betrieben der Nahversorgung, dem sich spezifische Sortimente und Ladentypen zuweisen lassen. Damit wird erreicht, dass der Einzelhandel in seiner genehmigten Form festgeschrieben wird und mögliche Geschäftserweiterungen sowie Neuansiedlungen anderer Einzelhandelsnutzungen verhindert werden können. Damit werden einerseits schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche der Stadt Alsdorf oder anderer Gemeinden vermieden, und andererseits wird damit einer städtebaulichen Fehlentwicklung vorgebeugt, die durch die Ansiedlung anderer Gewerbetreibender (vgl. 4. Anlass und Ziel der Planung) verursacht werden könnte. Das **Mischgebiet - MI gemäß § 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB i.V. mit § 6 BauNVO** schafft eine strukturierte städtebaulichen Entwicklung, die sich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und somit auch dazu beiträgt, dass die Fläche wieder einer geordneten städtebaulichen Nutzung zugeführt wird.

Darstellung der Rechtslage:

Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 317 – Hoengen Mitte - ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl.I 2004 S.2414), in der zuletzt gültigen Fassung.

Darstellung der finanziellen Auswirkungen:

Der Bebauungsplan Nr. 317 hat keine finanziellen Auswirkungen auf die Stadt.

Darstellung der ökologischen und sozialen Auswirkungen:

Aufgrund einer bereits bestehenden annähernden hundertprozentigen Versiegelung im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 317, ist ein ökologischer Ausgleich nicht erforderlich.

Anlage/n:

